

## AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA – PESQUISA DE MERCADO CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA

- Processo número 1008522-98.2021.8.26.0604
- Matrículas número: 181-317 – PMS: 2.260.1374.169.0.01
- Av. D, 96 - Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré
- Registro de Imóveis de Sumaré - SP

### CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

Apartamento nº 32A, "*Tipo A2*", localizado no 4º pavimento tipo (3º andar), do Bloco A, do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA, situado na Avenida D, nº 96, do loteamento denominado "Residencial Viva Vista", Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, com as seguintes áreas e fração ideal:

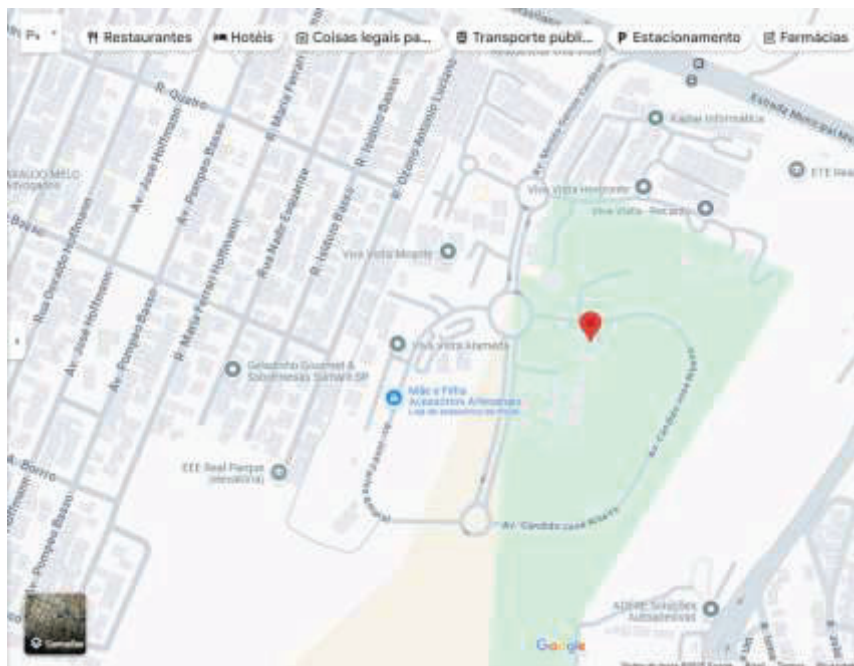
|                                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....                  | 57,940m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE USO COMUM.....                     | 63,424m <sup>2</sup>  |
| ÁREA REAL TOTAL.....                       | 121,364m <sup>2</sup> |
| FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO (%).....           | 0,61163%              |
| FRAÇÃO IDEAL (m <sup>2</sup> terreno)..... | 62,50m <sup>2</sup>   |

Caberá à unidade uma vaga de garagem descoberta, localizada de forma indeterminada na área de uso comum do empreendimento.





**LOCALIZAÇÃO:** <https://kub.sh/03f2055f>



Avenida Indianópolis, nº 2029 – Indianópolis – São Paulo/SP – CEP: 04063-004

(11) 3842-3333

juridico@fvleiloes.com.br

www.fvleiloes.com.br

## Matrícula:

Protocolo Certidão: 587.880 18/04/2024 16:43:42 | 01  
CNPJ: 121103.2.0181317-00

Fls. 149

181.317 01

**Registro de Imóveis de Sumaré - SP**  
C.N.S. 12.110-3

**LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

**IMÓVEL:** Apartamento nº 32A, Tipo A2, localizado no 4º pavimento tipo (3º andar), do Bloco A, do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA, situado na Avenida D, nº 96, do loteamento denominado "Residencial Viva Vista", Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, com as seguintes áreas e fração ideal:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| ÁREA PRIVATIVA TOTAL        | 57,940m²  |
| ÁREA DE USO COMUM           | 63,424m²  |
| ÁREA REAL TOTAL             | 121,364m² |
| FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO (%) | 0,61163%  |
| FRAÇÃO IDEAL (m² terreno)   | 62,50m²   |

Cabrerá a unidade uma vaga de garagem descoberta, localizada de forma indeterminada na área de uso comum do empreendimento.

**PROPRIETÁRIA:** VIVA VISTA ARAUCÁRIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 18.371.167/0001-24, com sede na Avenida José de Souza Campos, nº 753, Térreo, sala 12-E, Cambuí, em Campinas/SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** Incorporação Imobiliária registrada sob o nº 02, de 23 de outubro de 2.013; AV.3 de 23 de fevereiro de 2.015; Instituição e Especificação registrada sob o nº 07, de 29 de agosto de 2.018, todas da matrícula 135.149, desta Serventia; e Convenção condominial nº 9.849, também desta Serventia.

Sumaré, 29 de agosto de 2018. Título prenotado sob nº 344.822 em 20 de agosto de 2018.

*[Assinatura]*  
Dimitri Lopes de Souza  
Escriturante Autorizado

o link a seguir: <https://assinador-web.ori.ori.br/docu/X7ZNM4E4R6SU02JFD-CVW6A>

Documento assinado digitalmente  
TAPD PINHEIRO, protocolado em 25/06/2024 às 14:00, sob o número WSMR25700349760  
em conformidade com o processo 1008522-98.2021.8.26.0604 e código LTOjtVa0

## Considerações:

Em vista da penhora do imóvel nos autos do processo nº **1012668-65.2023.8.26.0006** realizamos uma pesquisa de mercado, para fins de avaliação, utilizando como base os imóveis com características semelhantes da região, com o intuito de viabilização da venda do bem em leilão.

As informações aqui apresentadas, têm como base documentos apresentados no processo onde o imóvel se situa.

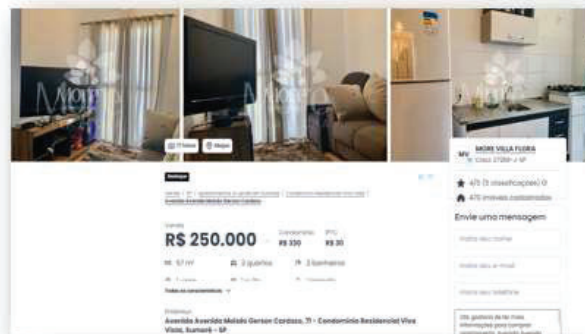
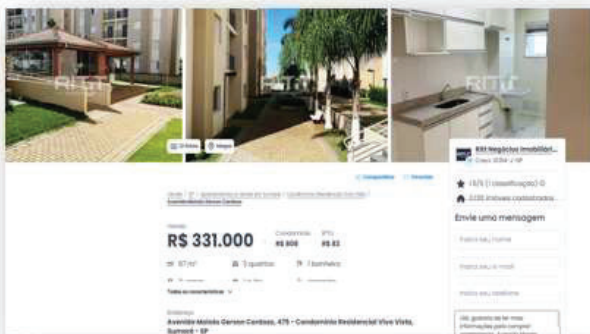
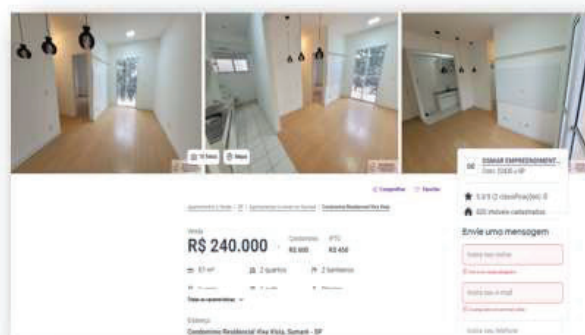
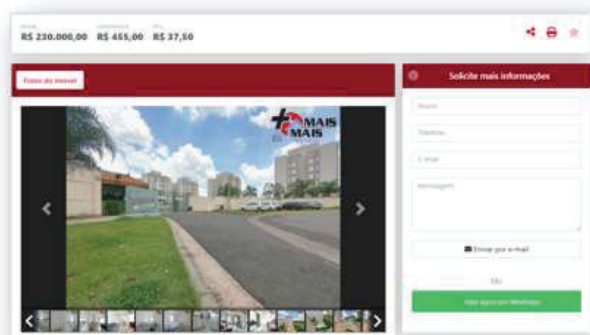
O imóvel avaliando possui os seguintes melhoramentos públicos convencionais: Rede de energia elétrica domiciliar; rede de iluminação pública da rua; rede pública de telefonia fixa; rede pública de água encanada; rede pública de esgoto sanitário, guias e sarjetas e pavimentação asfáltica.

O desenvolvimento deste trabalho teve como observação a pesquisa de elementos comparativos, considerando imóveis similares ao que será praxeado.

**COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** é comumente utilizado preferencialmente na busca do valor de mercado de apartamentos, pontos comerciais sempre que houver dados semelhantes suficientes ao avaliando.

## AMOSTRA - PESQUISA DE MERCADO

- <https://www.maismais.com.br/1301/imoveis/venda-apartamento-2-quartos-residencial-real-park-sumare-sumare-sp>
- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-condominio-residencial-viva-vista-sumare-sp-57m2-id-2732341819/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-3-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-67m2-venda-RS331000-id-2721874243/>
- <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-57m2-venda-RS250000-id-2649851959/>

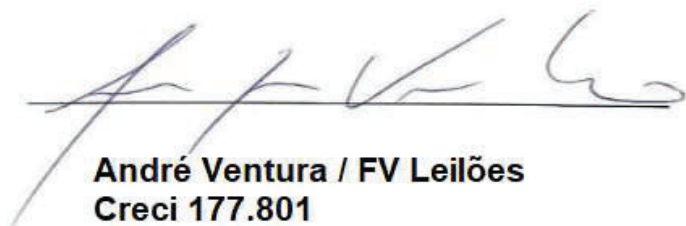




|                                                                                     | valor       | m <sup>2</sup> | Vm <sup>2</sup> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|-----------------|
| Condomínio Viva Vista Recanto                                                       | R\$ 230.000 | 50             | R\$ 4.600,00    |
| Condominio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP                                      | R\$ 240.000 | 57             | R\$ 4.210,53    |
| Avenida Moisés Gerson Cardozo, 475 - Condominio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP | R\$ 331.000 | 67             | R\$ 4.940,30    |
| Avenida Moisés Gerson Cardozo, 71 - Condominio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP  | R\$ 250.000 | 57             | R\$ 4.385,96    |
| Valor médio do m <sup>2</sup>                                                       |             |                | R\$ 4.534,20    |

Conclui-se então a Avaliação do imóvel e baseando-se no valor de mercado do imóvel de 57,940m<sup>2</sup>, tem em média o valor de **R\$ 262.711,54 (Duzentos e sessenta e dois mil, setecentos e onze reais e cinquenta e quatro centavos)** para o mês de março de 2025.

**São Paulo, 20 de março de 2025.**



**André Ventura / FV Leilões**  
Creci 177.801



GUSTAVO  
JUREMA

CORRETOR DE IMÓVEIS / CRECI 233764-F / CNAI: 49437

# Avaliação Mercadológica

## PESQUISA DE MERCADO

25/03/2025

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 – SALA 01 – CENTRO – BOITUVA/SP – CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM



# Características do imóvel

**CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA**

**MATRÍCULAS: 181.317**

**AV. CÂNDIDO JOSÉ RIBEIRO, 96 - LOTEAMENTO RESIDENCIAL VIVA VISTA,  
SUMARÉ - SP, 13178-584**

**REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUMARÉ - SP**





# Descrição do imóvel

## CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA

### DESCRIÇÃO

IMÓVEL: Apartamento nº 32A, "Tipo A2", localizado no 4º pavimento tipo (3º andar), do Bloco A, do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA, situado na Avenida D, nº 96, do loteamento denominado "Residencial Viva Vista", Distrito de Nova Veneza.

Município e Comarca de Sumaré/SP, com as seguintes áreas e fração ideal:

ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....57,940m<sup>2</sup>  
ÁREA DE USO COMUM.....63,424m<sup>2</sup>  
ÁREA REAL TOTAL.....121,364m<sup>2</sup>  
FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO (%).....0,61163%  
FRAÇÃO IDEAL (m<sup>2</sup> terreno).....62,50m<sup>2</sup>

Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta, localizada de forma indeterminada na área de uso comum do empreendimento.



Valide aqui este documento

Protocolo Certidão: 587.880 18/04/2024 | 16:43:42 | 01  
CNM: 121103.2.0181317-80  
0

fls. 149

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

matrícula

181.317

ficha

01

**Registro de Imóveis**  
**de Sumaré - SP**  
C.N.S. 12.110-3

**IMÓVEL:** Apartamento nº 32A, "Tipo A2", localizado no 4º pavimento tipo (3º andar), do Bloco A, do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA, situado na Avenida D, nº 96, do loteamento denominado "Residencial Viva Vista", Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, com as seguintes áreas e fração ideal:

ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....57,940m<sup>2</sup>  
ÁREA DE USO COMUM.....63,424m<sup>2</sup>  
ÁREA REAL TOTAL.....121,364m<sup>2</sup>  
FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO (%).....0,61163%  
FRAÇÃO IDEAL (m<sup>2</sup> terreno).....62,50m<sup>2</sup>  
Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta, localizada de forma indeterminada na área de uso comum do empreendimento.

org.br/docs/XZVHEHM8U-C2JPD-CVWKA

mente

de São Paulo, protocolado em 22/04/2024 às 14:00, sob o número WSMR24700446480 cesso 1008522-98.2021.8.26.0604 e código 8URBcCow.





# Avaliação Utilizada

Visando analisar de forma criteriosa e minuciosa, tendo em vista a penhora do imóvel nos autos do processo, foi realizado a avaliação mercadológica identificando imóveis com características semelhantes na região do imóvel inserido nos autos, com o foco no efeito de venda do bem que será leilado.

Toda informação gerada, foi com base na Av. Cândido José Ribeiro, 96 – Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré – SP, 13178-584, tendo como critério de avaliação a localização, visando a proximidade a serviços, transporte, escolas, padarias, farmácias, estabelecimentos essenciais em geral; tamanho do imóvel, incluindo área construída e terreno, o que se torna um critério chave; idade do empreendimento; infraestrutura local analisando a qualidade da infraestrutura, incluindo serviços públicos, redes de água e energia; valorização futura da região dá a perspectiva da valorização local em que o imóvel está localizado.

## Infraestrutura local



PRO4 EMBALAGENS FLEXIVEIS



ARENA RC



ARENA RAÇA SPORT CLUB

# Imóveis à venda

1



Apartamento para comprar

**Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré**

Avenida Cândido José Ribeiro

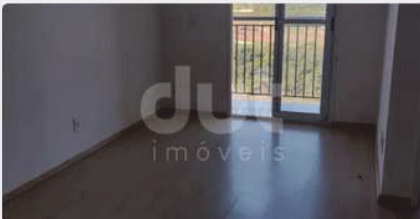
57 m² 2 2 1

**R\$ 245.000**

Cond. R\$ 340 • IPTU R\$ 270

WhatsApp Contatar

2



Apartamento para comprar

**Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré**

Avenida Cândido José Ribeiro

57 m² 2 2 1

**R\$ 260.000**

Cond. R\$ 390

Contatar

3



Apartamento para comprar

**Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré**

Avenida Cândido José Ribeiro

55 m² 2 2 1

**R\$ 255.000**

WhatsApp Contatar

4



Apartamento para comprar

**Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré**

Avenida Cândido José Ribeiro

57 m² 2 2 1

**R\$ 250.000**

Contatar



## Anúncios via link

1. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-57m2-venda-RS245000-id-2699501012/>
2. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-57m2-venda-RS260000-id-2720557546/>
3. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-55m2-venda-RS255000-id-2738935515/>
4. <https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-57m2-venda-RS250000-id-2763968647/>





# Avaliação de mercado

MÉDIA DE VALOR POR METRO QUADRADO

AV. CÂNDIDO JOSÉ RIBEIRO, 96 – LOTEAMENTO RESIDENCIAL VIVA VISTA, SUMARÉ –  
SP, 13178-584

| ENDEREÇO DO TERRENO                                                                | METRAGEM | VALOR             | VALOR DO M2 |
|------------------------------------------------------------------------------------|----------|-------------------|-------------|
| Avenida Cândido José Ribeiro - Condomínio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP      | 57       | R\$ 245.000,00    | R\$ 4.298   |
| Avenida Cândido José Ribeiro, 96 - Condomínio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP  | 57       | R\$ 260.000,00    | R\$ 4.561   |
| Avenida Cândido José Ribeiro, 330 - Condomínio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP | 55       | R\$ 255.000,00    | R\$ 4.636   |
| Avenida Cândido José Ribeiro, 475 - Condomínio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP | 57       | R\$ 250.000,00    | R\$ 4.386   |
|                                                                                    |          | MEDIA TOTAL DO M2 | R\$ 4.470   |

**METRAGEM DO IMÓVEL: 57,940 M2**

**X**

**MÉDIA DE VALOR DO METRO QUADRADO: R\$4.470**

BUSCANDO DE MANEIRA EFETIVA A CONCLUSÃO DA AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DO IMÓVEL, CONSIDERANDO ANÚNCIOS COM CARACTERÍSTICAS PRÓXIMAS, UNINDO TODOS OS ATRIBUTOS QUE A REGIÃO POSSUI, TENDO EM VISTA A OSCILAÇÕES DE MERCADO E APLICANDO DE MANEIRA EFETIVA, CONCLUO NO MÊS DE MARÇO QUE O VALOR DO IMÓVEL NO MERCADO É DE:



# R\$ 258.991,80

**(DUZENTOS E CINQUENTA E SEIS MIL E NOVECENTOS E NOVENTA E UM REAIS E OITENTA CENTAVOS)**

  
GUSTAVO JUREMA – CORRETOR DE IMÓVEIS  
CRECI: 233764-F

RUA SÃO ROQUE, Nº 46 – SALA 01 – CENTRO – BOITUVA/SP – CEP:18550-075

CONTATO: (15) 98157-9292

GUSTAVO@GUSTAVOJUREMA.COM / WWW.GUSTAVOJUREMA.COM

**Dados Cadastrais do Imóvel**

**“CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA”**

**Matriculas número: 181-317**

**Av. Cândido José Ribeiro, 96 - Loteamento Residencial Viva Vista, Sumaré**

**Registro de Imóveis de Sumaré - SP**

**INTRODUÇÃO**

Processo número 1008522-98.2021.8.26.0604, onde figuram como autor Condomínio Viva Vista Araucária.

**OBJETIVO**

Visa determinar o valor de mercado do imóvel situado nesta cidade e Comarca de Sumaré - SP, descrito na matrícula número 181-317

**IMÓVEIS:**

Apartamento nº 32A, "Tipo A2", localizado no 4º pavimento tipo (3º andar), do Bloco A, do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA, situado na Avenida D, nº 96, do loteamento denominado "Residencial Viva Vista", Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, com as seguintes áreas e fração ideal:

|                                            |                       |
|--------------------------------------------|-----------------------|
| ÁREA PRIVATIVA TOTAL.....                  | 57,940m <sup>2</sup>  |
| ÁREA DE USO COMUM.....                     | 63,424m <sup>2</sup>  |
| ÁREA REAL TOTAL.....                       | 121,364m <sup>2</sup> |
| FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO (%).....           | 0,61163%              |
| FRAÇÃO IDEAL (m <sup>2</sup> terreno)..... | 62,50m <sup>2</sup>   |

Caberá à unidade uma vaga de garagem descoberta, localizada de forma indeterminada na área de uso comum do empreendimento.

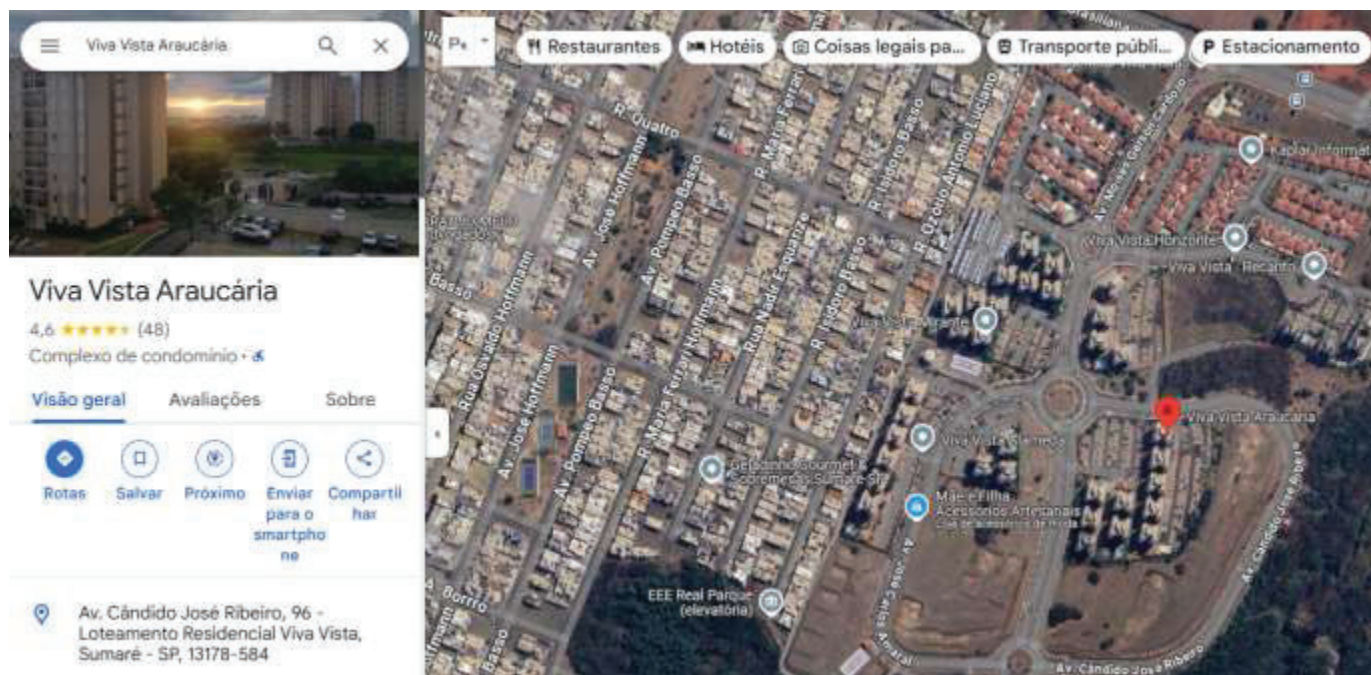
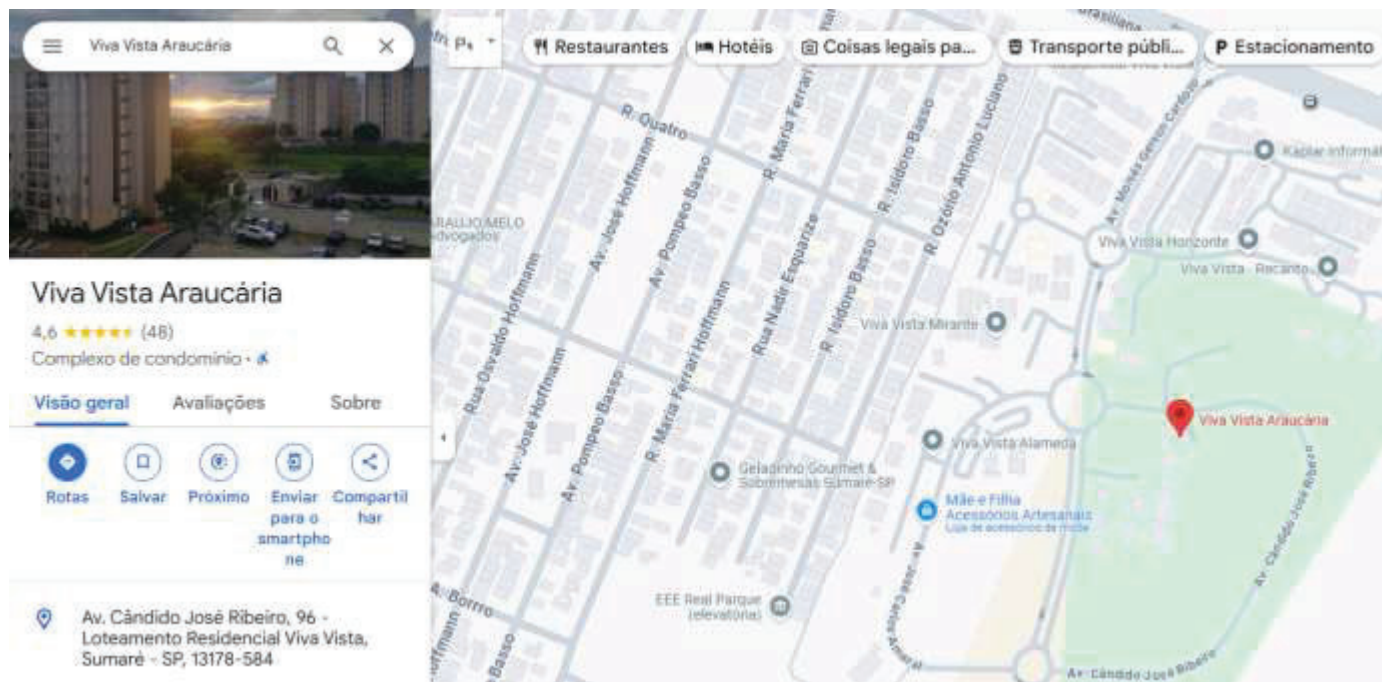




**CORRETOR MARCIO SAAD**  
CRECI: 227933-F  
Email: [marciosaad@creci.org.br](mailto:marciosaad@creci.org.br)  
Contato: 11-982866902

fls. 269

## LOCALIZAÇÃO - GOOGLE MAPS



DOCUMENTAÇÃO:



VALIDAR QR  
CÓDIGO DE VERIFICAÇÃO

Fls. 149

Protocolo Certidão: 587.880 18/04/2024 | 16:43:42 | 01  
CNM: 121103.2.0181317-80  
0

LIVRO Nº 2 - REGISTRO  
GERAL

Registro de Imóveis  
de Sumaré - SP  
C.N.S. 12.110-3

matrícula  
181.317

folha  
01

**IMÓVEL:** Apartamento nº 32A, "Tipo A2", localizado no 4º pavimento tipo (3º andar), do Bloco A, do CONDOMÍNIO VIVA VISTA ARAUCÁRIA, situado na Avenida D, nº 96, do loteamento denominado "Residencial Viva Vista", Distrito de Nova Veneza, Município e Comarca de Sumaré/SP, com as seguintes áreas e fração ideal:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| ÁREA PRIVATIVA TOTAL        | 57,940m²  |
| ÁREA DE USO COMUM           | 63,424m²  |
| ÁREA REAL TOTAL             | 121,364m² |
| FRAÇÃO IDEAL NO TERRENO (%) | 0,61163%  |
| FRAÇÃO IDEAL (m² terreno)   | 62,50m²   |

Caberá a unidade uma vaga de garagem descoberta, localizada de forma indeterminada na área de uso comum do empreendimento.

**PROPRIETÁRIA:** VIVA VISTA ARAUCÁRIA SPE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 18.371.167/0001-24, com sede na Avenida José de Souza Campos, nº 753, Térreo, sala 12-E, Cambuí, em Campinas/SP.

**REGISTROS ANTERIORES:** Incorporação Imobiliária registrada sob o nº 02, de 23 de outubro de 2.013; AV.3 de 23 de fevereiro de 2.015; Instituição e Especificação registrada sob o nº 07, de 29 de agosto de 2.018, todas da matrícula 135.149, desta Serventia; e Convenção condominial nº 9.849, também desta Serventia.

Sumaré, 29 de agosto de 2018. Título prenotado sob nº 344.822 em 20 de agosto de 2018.

Daniel Lopes de Souza  
Escrivente Autorizado

Av.1/181.317 - Sumaré, 03 de setembro de 2020.

Título prenotado sob nº 376.882 em 26 de agosto de 2020.

**NÚMERO DO CADASTRO:** Proceda-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de Sumaré-SP como contribuinte nº 2.260.1374.169.0.01, conforme documento comprobatório que fica digitalizado nesta Serventia.

Selo digital, 1211033310376882211N2K20B

Daniel Lopes de Souza  
Escrivente Autorizado

R.2/181.317 - Sumaré, 03 de setembro de 2020.

Título prenotado sob nº 376.882 em 26 de agosto de 2020.

Continua no verso.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZVHEHMBU-C2JPD-CVVKA>

Documento assinado digitalmente  
saec  
do original, assinado digitalmente por BRENO CAETANO PINHEIRO, protocolado em 27/03/2025 às 17:26, sob o número WSMR25700349760  
Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1008522-98.2021.8.26.0604 e código XwCxoWwo.

## METODO UTILIZADO:

A metodologia empregada nesta avaliação, em conformidade com as normativas estabelecidas pela Resolução COFECI 1066/07 e pelo Ato Normativo 001/2011 do COFECI, bem como considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, baseou-se no "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado".

Por meio deste método, foram analisadas as distintas tendências e flutuações do mercado imobiliário, buscando identificar imóveis com características semelhantes, denominados imóveis referenciais. Esses imóveis foram utilizados como base de comparação para avaliar o imóvel em questão. Através da ponderação dos dados obtidos durante essa comparação, foi possível determinar o valor do imóvel em avaliação.

Essa abordagem permitiu uma análise criteriosa e contextualizada, levando em conta as nuances do mercado e as características específicas dos imóveis comparáveis para chegar a uma avaliação precisado valor do imóvel em questão.

## COMPARATIVOS COM 04 IMOVEIS DA REGIÃO

- <https://www.eldoradoimoveis.com.br/imovel/apartamento-sumare-2-quartos-59-m/AP10037-ELD?from=sale>





**CORRETOR MARCIO SAAD**

CRECI: 227933-F

Email: [marciosaad@creci.org.br](mailto:marciosaad@creci.org.br)

Contato: 11-982866902

- [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-58m2-venda-R\\$235000-id-2450820473/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-com-garagem-58m2-venda-R$235000-id-2450820473/)



18 fotos

Mapa

**Venda**

**R\$ 235.000**

Condomínio R\$ 420 IPTU R\$ 300

58 m² 2 quartos 2 banheiros

Todas as características

Endereço

Avenida Mercedes Tiago - Condomínio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP

MARLON ROSSIGNOLI

Nenhuma classificação

1 imóvel cadastrado

Envie uma mensagem

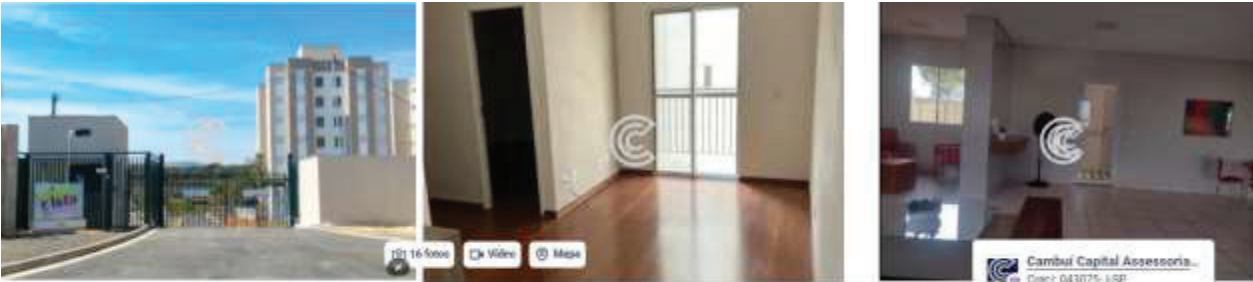
Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone

Ok, gostaria de ter mais

- <https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-apartamento-2-quartos-com-piscina-condominio-residencial-viva-vista-sumare-sp-57m2-id-2777380515/>



16 fotos

Vídeo

Mapa

**Venda**

**R\$ 245.000**

Condomínio R\$ 300 IPTU R\$ 350

57 m² 2 quartos 2 banheiros

Todas as características

Endereço

Avenida Moisés Gerson Cardoso, 475 - Condomínio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP

Cambul Capital Assessoria

Direct 043075-J-SP

3/5 (3 classificações)

915 imóveis cadastrados

Envie uma mensagem

Insira seu nome

Insira seu e-mail

Insira seu telefone



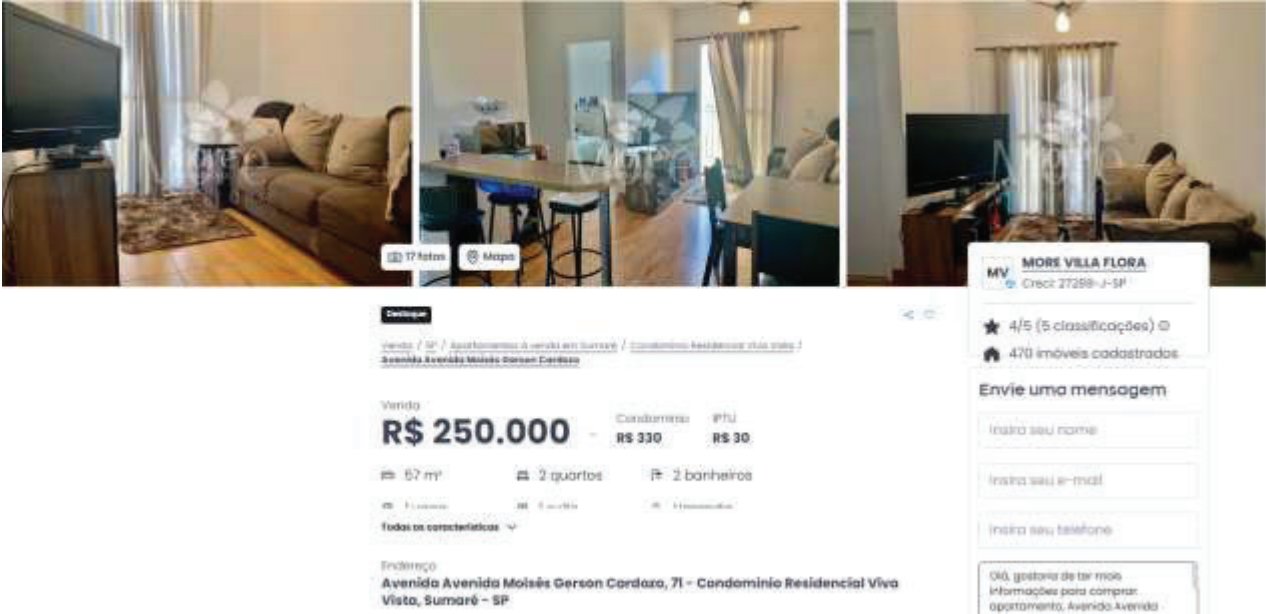
**CORRETOR MARCIO SAAD**

CRECI: 227933-F

Email: marciosaad@creci.org.br

Contato: 11-982866902

- [https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-condominio-57m2-venda-R\\$250000-id-2649851959/](https://www.vivareal.com.br/imovel/apartamento-2-quartos-condominio-residencial-viva-vista-bairros-sumare-condominio-57m2-venda-R$250000-id-2649851959/)



### Aplicação da média de valores obtido por m².

|                                                                                        | valor       | m² | Vm²          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|----|--------------|
| Residencial Viva Vista - Sumaré/SP                                                     | R\$ 220.000 | 59 | R\$ 3.728,81 |
| Condominio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP                                         | R\$ 235.000 | 58 | R\$ 4.051,72 |
| Condominio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP                                         | R\$ 245.000 | 57 | R\$ 4.298,25 |
| Avenida Avenida Moisés Gerson Cardozo - Condominio Residencial Viva Vista, Sumaré - SP | R\$ 250.000 | 57 | R\$ 4.385,96 |
| Valor médio do m²                                                                      |             |    | R\$ 4.116,19 |

57,94 m² X R\$ 4.116,19= R\$ 238.492,04



**CORRETOR MARCIO SAAD**

**CRECI: 227933-F**

**Email: marciosaad@creci.org.br**

**Contato: 11-982866902**

Em conclusão, após pesquisa de imóveis no mesmo edifício com características semelhantes e a aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, juntamente com a análise das características e atributos dos dados obtidos, utilizando técnicas de homogeneização para determinar o valor, considerando as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, concluímos que o valor de mercado do imóvel para o mês de março de 2025 é de **R\$ 238.492,04 (Duzentos e trinta e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais e quatro centavos)**.

Essa avaliação reflete não apenas o valor intrínseco do imóvel, mas também sua posição relativa em relação ao mercado atual, proporcionando uma estimativa justa e fundamentada.

São Paulo, 20 de março de 2025.



**Marcio Saad/SP - Corretor**  
**Cerci: 227933-F SP**